हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 11 फरवरी, 2004

संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./एस.सी.ए.-I/2004/419.— पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उपधारा (7) द्वारा प्रदान की गई शक्तियों तथा इस निमित्त उन्हें समर्थ बनाने वाली सभी अन्य शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर)/एसआरसीए-1/2001/1357, दिनांक 12 अक्तूबर, 2001 के प्रति निर्देश हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या 3870-2 टीसीपी -76/31809, दिनांक 22 सितम्बर, 1976 तथा 10 डीपी-82/932, दिनांक 20 जनवरी, 1982, द्वारा घोषित किये गये नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना को नियंत्रित क्षेत्र सिरसा पर लागू किये जाने के लिए प्रस्तावित अनुबन्ध क तथा ख में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित प्रकाशित करते हैं ।

ड्राईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग विकास योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (एसआर) 13/76-ए दिनांक 25 नवम्बर, 1976/82 जो हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर) /एसआरसीए-1/2001/1357, दिनांक 12 अक्तूबर, 2001 द्वारा पहले ही हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 6 नवम्बर, 2001 में प्रकाशित हो चुकी है ।
2. अंतिम विकास योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (एसआर) 626/03 दिनांक 11 अगस्त, 2003.

अनुबन्ध क

नियंत्रित क्षेत्र सिरसा के लिए अंतिम विकास योजना-2021 ई0 व्याख्यात्मक टिप्पणी

1. प्रस्तावना

1.1 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

सिरसा नगर जिला सिरसा का मुख्यालय है इस नगर का इतिहास बताता है कि सिरसा नगर कैप्टन थाम्बी द्वारा ग्रीडआइरन पैटर्न के आधार पर बसाया गया है ।

वर्ष 1858 में, सिरसा जिला भटिण्डा जिला में सम्मिलित हुआ था तथा यह प्रबन्ध वर्ष 1889 तक चालू रहा । बाद में इस जिले का क्षेत्र हिसार जिले में मिला दिया । वर्ष 1975 में वर्तमान सिरसा जिला अस्तित्व में आया ।

1.2 नगर की स्थिति तथा इसकी पूर्व पृष्ठभूमि

सिरसा नगर राष्ट्रीय राजमार्ग न0-10 (दिल्ली-हिसार-सुलेमानकी सड़क) पर पड़ता है । केवल सिरसा ही एक महत्वपूर्ण नगर है जो कि हरियाणा राज्य के सुदूर पश्चिम में स्थित है । सिरसा की सड़क मार्ग द्वारा अन्य निकटतम जिला मुख्यालयों से मुख्यतः फतेहाबाद (हरियाणा) मानसा तथा भटिण्डा (पंजाब) तथा श्री गंगानगर (राजस्थान) से दूरी कमशः 41 कि0मी0, 55 कि0मी0, 100 कि0मी0 और 190 कि0मी0 है । इसकी पूर्व पृष्ठभूमि अनुसार भाखड़ा नहर योजना आने से पूर्व इसकी भूमि एक गहरे रेगिस्तान के रूप में थी जो कि अब हरियाणा की " कपास उपजाऊ पट्टी " बन गया है । हाल ही दिसम्बर, 1994 में रेलवे की ब्राड गेज लाईन बिछने से इस नगर की महत्ता और भी बढ़ गई है । जैसा कि अब यह नगर राष्ट्रीय स्तर पर ब्राड गेज रेलवे लाईन के नेट वर्क पर आ गया है ।

1.3 जनसंख्या विकास और संरचना

सिरसा नगर अच्छी उपजाऊ भूमि से घिरा हुआ है । नगर की प्रगति 1960 के दशक के पहले चरण में धीमी थी । जिला मुख्यालय उन्नत होने से इसकी प्रगति में विचारणीय बढ़ोतरी हुई । वर्ष 1981 में सिरसा नगर की आबादी 89048 थी, 1991 में 112841 तथा 2001 में यह 1,60,129 थी । नीचे दिये गये आंकड़ों से पता चलता है कि 1971 से 1981 तक 10 साल में 82.4 प्रतिशत की बढ़ोतरी हुई । लेकिन वर्ष 1981 से 1991 में यह कम होकर 26.71 प्रतिशत रह गई । आबादी के आंकड़ों से पता चलता है कि नगर का विस्तार 5.18 वर्ग कि0मी0 1971 से बढ़कर 19.33 वर्ग कि0मी0 1981 में हो गया ।

वर्ष	नगर की कुल आबादी	विकास दर
1901	15800	--
1911	14629	-7.41 प्रतिशत
1921	15241	+4.18 प्रतिशत

1931	18909	+24.07 प्रतिशत
1941	20718	+ 9.56 प्रतिशत
1951	24980	+20.57 प्रतिशत
1961	33263	+33.16 प्रतिशत
1971	48808	+46.73 प्रतिशत
1981	89048	+82.4 प्रतिशत
1991	112841	+26.71 प्रतिशत
2001	160129	+41.91 प्रतिशत

इस नगर की कुल आबादी का 30 प्रतिशत कामगार बल है । कामगार तथा अकामगार का अनुपात निकट भविष्य में बराबर रहने की आशा है ।

1.4 वर्तमान अवस्थापना

1.4.1 शैक्षणिक

सिरसा नगर शिक्षा क्षेत्र में भी अग्रिम है जिसमें एक विश्वविधालय, दो महाविद्यालय, दो बहुतकनीकी तथा दो तकनीकी संस्थायें, छः उच्च/उच्चतर/वरिष्ठ माध्यमिक स्कूल हैं । ये संस्थायें शहर के लिए ही नहीं बल्कि ग्रामीण क्षेत्र के लिए भी पर्याप्त हैं ।

1.4.2 चिकित्सा/स्वास्थ्य

यहां 125 बिस्तरों का राज्य सरकार द्वारा संचालित सिविल अस्पताल है । सिविल अस्पताल के अतिरिक्त 180 बिस्तरों के 30 प्राईवेट नर्सिंग होम हैं जो कि नगर तथा इसके इर्द गिर्द के क्षेत्र के लिए पर्याप्त हैं ।

1.4.3 वाणिज्यिक

सिरसा नगर व्यापार और वाणिज्य का अर्न्तराज्य क्षेत्र के लिये महत्वपूर्ण केन्द्र है । यह पूरे राज्य में आय एवं आवक के सम्बन्ध में बडी मन्डी है । यह देश की मुख्य कपास मण्डी में से एक है । अच्छी किस्म की रूई तथा धागा उद्योग दूसरे राज्यों गुजरात तथा महाराष्ट्र को प्रदान करती है ।

1.4.4 कृषि सैक्टर

कृषि सैक्टर में यह नगर परम्परागत तथा आधुनिक यन्त्र प्रदान कर रहा है जो कि यहां बनाये जाते हैं । किसानों की भलाई के लिये शैक्षणिक तथा ट्रेनिंग संबंधी प्रोग्राम कृषि तथा मछली विभाग द्वारा चलाये जा रहे हैं । भारतीय कॉटन निगम का स्टेट लेवल मुख्यालय सिरसा में हैं जो कि क्षेत्र में फसलों के विपणन की आवश्यकतायें पूरी करता है ।

1.4.5 औद्योगिक सैक्टर

हालांकि औद्योगिक क्षेत्र द्वारा व्यापार तथा वाणिज्य क्षेत्र के मुकाबले वर्ष 1981 तक कोई मुख्य प्रगति नहीं की । लेकिन औद्योगिक धन्धे की बड़े पैमाने पर बढ़ोतरी पिछले कुछ वर्षो से हुई है । यह तथ्यों से स्पष्ट है कि केवल एक बड़ी औद्योगिक इकाई " गोपी चन्द टैक्सटाईल मिल" 1981 में थी । 1991 में इस प्रकार की चार इकाईयां हो गई जो दिसम्बर, 1994 में 8 हो गई । इसी प्रकार 1981 में पंजीकृत लघु तथा कुटीर औद्योगिक इकाईयों की संख्या 60 थी जो दिसम्बर 1991 में 1939 तक पहुंच गई । इसके अतिरिक्त वर्ष 1981 तक केवल 50 प्रतिशत कामगार केवल एक बड़ी औद्योगिक इकाई में थे लेकिन वर्ष 1994 में मुख्य 8 इकाईयों में नियोजित औद्योगिक कर्मकारों की क्षमता 40 प्रतिशत थी । इस प्रकार उद्योग मुख्य वित्तीय विकास के लिए भविष्य में अतिरिक्त व्यापार तथा वाणिज्यक साधन बन जायेंगे । नगर को कर्मकार एवं आर्थिक आधार प्रदान करने के लिए बड़े उद्योगों की बजाय लघु इकाईयां बेहतर कार्य करेंगी ।

1.4.6 परिवहन

सिरसा नगर राष्ट्रीय राजमार्ग न0-10 पर स्थित है तथा इर्द गिर्द से राज्य मार्ग तथा जिला सडकों सेअच्छी तरह जुड़ा हुआ है । यह नगर देश की ब्राड गेज लाईन से भी भली भांति जुड़ा हुआ है ।

1.4.7 संचार

इस नगर में एक आटोमैटिक दूर संचार केन्द्र की व्यवस्था है जो कि हरियाणा राज्य का पहला आटोमैटिक दूर संचार केन्द्र था । दूसरा विद्युत दूर संचार केन्द्र जो दस हजार लाईनों की क्षमता के साथ पहले ही स्थापित किया जा रहा है । यह नगर अन्य मुख्य बड़े शहरों से एस.टी.डी./आई.एस.डी. तथा मोबाईल सुविधाओं से जुड़ा हुआ है । नगर में पर्याप्त मात्रा में डाक तथा तार , टैलीप्रिन्टर तथा फैक्स सुविधायें भी उपलब्ध हैं ।

1.4.8 जल सप्लाई

यहां जमीनी पीने के पानी की कमी है क्योंकि जमीनी पानी खारा है । वर्तमान पानी सप्लाई मुख्यतया नहर सिस्टम पर निर्भर है । डबवाली रोड पर 23 हैक्टेयर के क्षेत्र में एक बड़ा जलघर है इसमें चार अस्वच्छ पानी के टैंक हैं, जिनकी कुल क्षमता 5.5 करोड़ गैलन है। एक अन्य जलघर बरनाला सड़क पर मिनी सचिवालय कम्पलैक्स के पास बना हुआ है जिसकी भण्डारण क्षमता 1.09 करोड़ गैलन है तथा स्वच्छ जल की भण्डारण क्षमता 2.10 लाख गैलनज है । यह दो जलघर 25 से 30 गैलन प्रतिदिन प्रति व्यक्ति की दर से नगर की

जनसंख्या को पूर्ति कर कर रहे हैं, परन्तु यह वितरण प्रणाली पर्याप्त नहीं है । जैसा कि जल वितरण की क्षमता 40 गैलन प्रति व्यक्ति प्रतिदिन चाहिए । इस प्रकार जल सप्लाई प्रणाली में अतिरिक्त जल संकर्म के द्वारा वृद्धि की आवश्यकता है ।

1.4.9 जलमल तथा वर्षा का पानी की निकासी योजना

हालांकि नगर की वर्तमान आवश्यकताओं को पूर्ण करने के लिये गांव केलनिया की सड़क पर मौजूदा डिस्पोजल वर्कस बना हुआ है लेकिन इसकी क्षमता में बढ़ोतरी की आवश्यकता है । नगर में बरसाती पानी के निकासी का कोई प्रावधान नहीं है । पूर्व में स्थानीय तालाब बरसाती पानी जमा करने में प्रयोग किये जाते थे, लेकिन अब इन स्थलों का साईज आसपास निर्माण होने के कारण कम हो गया है अत: फिर भी बाढ़ आने की कोई स्थिति नहीं ।

1.5 विद्यमान भौतिक चिन्ह

सिरसा तथा भम्भुर माईनर सिंचाई रजवाहे जो कि नगर के उत्तर तथा उत्तर-पश्चिम को जाते हैं वायुसेना हवाई अड्डा (वर्जित क्षेत्र) जो नगर के साथ उत्तर-पश्चिम की ओर लगता है लगभग 12 हैक्टेयर नगर के उत्तर पश्चिम में ऊंचा नीचा है । नगर में कुछ स्थानीय क्षेत्र बाढ़ग्रस्त है जिनकी निकासी भूमि के लैवल से संभव नहीं है । स्थल की वर्तमान स्थिति वर्तमान एयरफोर्स स्टेशन के उत्तर पूर्व की दिशा में विशेष तौर पर बरनाला सड़क के साथ साथ ऊंचा तथा कम उपजाऊ माना गया है इसीलए नगर की बढ़ोतरी के लिए यह क्षेत्र ठीक माना गया है ।

1.6 भूमिजल स्तर

जैसा कि भूमिगत पानी खारा है और मनुष्य के उपभोग के योग्य नहीं है । जल वितरण नहरी पानी पर निर्भर है । यद्यपि घग्गर नदी के साथ साथ कुछ मीठा पानी प्राप्त है जो कि नगर के कुछ क्षेत्र की जल सप्लाई के लिए इस्तेमाल किया जाता है लेकिन भूमि के नीचे का मीठा पानी की गुणवत्ता की स्थिति खराब होती जा रही है जो नगर की क्षमता को भी पूरा नहीं करता । केवल उथले जल में नलकूप इस मीठे पानी को बाहर लाने के लिये लगाये जा सकते हैं परन्तु गर्मियों के मौसम में इसकी कमी पड़ जाती है ।

2.1 विद्यमान भूमि उपयोग

सिरसा नगर में पुराना आयोजित नगर, नई मण्डी टाऊनशीप, रेलवे कालोनी तथा दिल्ली हिसार सुलेमान की सड़क के साथ साथ नये निर्माण भी हैं । विभिन्न उपयोगों के अधीन नगर का कुल क्षेत्रफल लगभग 2008 हैक्टेयर है । भिन्न भिन्न भूमि उपयोग के अन्तर्गत नगर के कुल क्षेत्र का 55 प्रतिशत क्षेत्र आता है । जिसका घनत्व 75 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है । रिहायशी घनत्व 150 से 400 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के बीच है । नई मण्डी टाऊनशीप के औद्योगिक क्षेत्र डबवाली रोड़ के साथ साथ स्थित होने के कारण मुख्य औद्योगिक कम्पलैक्स इसके पश्चिम तथा उत्तर में बनाया गया है ।

2.2 प्रगति रूझान

वर्तमान औद्योगिक प्रगति रूझान हिसार सड़क पर है । अन्य इस प्रकार के नगरों में भी खुदरा तथा थोक दुकानें मुख्य सड़कों के साथ साथ हैं, परन्तु नई मण्डी टाऊनशीप का विकास आयोजित नगर के विकास का हिस्सा है । इस का विकास रूझान पूर्ण रूप में अलग से अनाजमण्डी की स्थापना जो कि आधुनिक सुविधायें सहित डबवाली सड़क पर स्थापित हैं । नगर का रिहायशी क्षेत्र का मुख्य रूझान बरनाला सडक तथा बेगु सड़क के साथ साथ है ।

2.3 पूर्व आयोजना की चेष्टा तथा नियमित रूप से कस्बे का विकास

अंतिम विकास प्लान 2.25 लाख की आबादी हेतु वर्ष 2001 के लिए तैयार किया गया था जबकि प्रस्तावित भिन्न भिन्न भूमि उपयोग के अन्तर्गत की गई प्रस्तावनाओं 2001 ई0 का ब्यौरा निम्न तालिका में दिया गया है:-

भूमि उपयोग (प्रस्तावनायें) 2001

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	नियन्त्रित क्षेत्र के भीतर	नगरपालिका सीमा के भीतर	कुल (हैक्टेयर में)
1	रिहायशी	555.2	792.8	1348.0
2	वाणिज्यक	35.8	98.0	133.8
3	औद्योगिक	204.5	183.0	387.5
4	परिवहन तथा संचार (मुख्य सड़क, बस अड्डा, सहित)	96.5	83.5	180.0
	अन्य, रेलवे सहित	--	77.4	77.4

5	जन उपयोगिता	16.0	23.0	39.0
6	सर्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग	157.4	62.0	219.4
7	मुख्य खुले स्थान	97.8	95.6	193.4
	कुल	1163.2	1415.3	2578.5

2.4 राज्य अभिकर्ताओं द्वारा शुरू की गई विकास स्कीमें

मुख्य राज्य अभिकर्ताओं जिनके द्वारा नगर के विकास हेतु सहायक भूमिका निभाई गई, में पूर्व उपनिवेशन विभाग, मार्किटिंग बोर्ड, हरियाणा हाऊसिंग बोर्ड , हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम है । उपनिवेशन विभाग द्वारा पांच रिहायशी योजनायें 169 हैक्टेयर क्षेत्र पर, औद्योगिक योजनायें 50 हैक्टेयर क्षेत्र पर, इसके अतिरिक्त कमर्शियल केन्द्र जो कि टाऊनशिप क्षेत्र की शापिंग आवश्यकतायें पूर्ण करता है, स्थापित किये गये । कृषि बोर्ड द्वारा नगर में अनाज मण्डी का प्रबन्ध किया गया । सैक्टर-20 में हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा लगभग 60 हैक्टेयर की रिहायशी शहरी सम्पदा विकसित की गई । इसके अतिरिक्त निकट भविष्य में विकास हेतु 235 हैक्टेयर भूमि का पहले से ही अभिग्रहण किया गया है । हाऊसिंग बोर्ड द्वारा नगर में तीन छोटी रिहायशी कालोनियों को विकसित किया गया है । हरियाणा उद्योग विकास निगम द्वारा हाल ही में 30 हैक्टेयर भूमि को अभिग्रहण करते हुए औद्योगिक सम्पदा हिसार सड़क पर विकसित की जा रही है । लघु सचिवालय तथा पुलिस लाईन्स पहले से ही बरनाला सड़क पर राज्य सरकार द्वारा विकसित की जा चुकी है ।

3. विकास प्रस्तावनायें

3.1 प्लैन की रूप रेखा तथा जनसंख्या के अनुमानित आंकड़े

नगर का विकास रूझान एवं राज्य सरकार की नीति को ध्यान में रखते हुए विकास आयोजना की प्रस्तावना को संशोधित किया जाना आवश्यक हो गया है जिसके लिए विकास प्लैन 2021 ई० तक तैयार किया गया है ।

प्राथमिक अवलोकन में आबादी के आंकड़े दर्शाते हैं कि वर्ष 1971-81 में आबादी में तेजी से वृद्धि हुई है बाद के दशक में आबादी में कम बढ़ोतरी हुई है । यद्यपि वर्ष 1971-81 में आबादी के बढ़ोतरी के कारण वर्ष 1971-81 में नगरपालिका सीमा में इर्द गिर्द क्षेत्र शामिल करना है । इसके अलावा वर्ष 1981-91 में 26.71 प्रतिशत की धीमी गति के कारण अतिरिक्त क्षेत्र का ग्रामीण प्राकृति का होना है । (हरियाणा प्रान्त की ग्रामीण जनसंख्या में 22.9 प्रतिशत की बढ़ोतरी हुई है) जिससे वर्ष 1981-91 में आंकड़े आबादी बढ़ोतरी से नीचे आ गये । वास्तव में वर्ष 1961-71 दशक की दर 46.73 प्रतिशत आबादी में बढ़ोतरी की सही तस्वीर दर्शाती है । नगर के विकास प्रवृति राज्य की आर्थिक नीतियों के सम्पूर्ण ढांचे में अनुप्रमाणित वृद्वि के कारण इसके विस्तार की सम्भावना को ध्यान में रखते हुए यह महसूस किया गया है कि, इसकी बढ़ोतरी दरं आने वाली अवधि के दौरान ग्रोथ। 50 प्रतिशत से 52 प्रतिशत के बीच होगी ।

तदानुसार जनसंख्या प्रक्षेपण नीचे दिया है :

वर्ष	जनसंख्या
2011	2,55,000 व्यक्ति
2021	3,90,000 व्यक्ति

वर्तमान विभिन्न भूमि उपयोगों के अधीन कुल क्षेत्र का वर्तमान सकल घनत्व तथा आधुनिक सुविधाओं की उपलब्धता पर विचार करते हुए, नगर का सकल घनत्व प्रति हैक्टेयर 100 व्यक्ति मानते हुए 2021 ई० वर्ष तक की 3900 हैक्टेयर क्षेत्र अपेक्षित होगा ।
नगर को भू-आकृति-विज्ञान को ध्यान में रखते हुए तथा इसके इर्द गिर्द का विकास कार्य जो स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा कार्यान्वित किये गये हैं, मुख्य योजनायें जैसा कि लघु सचिवालय कम्पलैक्स, स्टेडियम कम्पलैक्स, सिविल अस्पताल, बस अड्डा, दूसरा जलघर इत्यादि तथा कारगार यातायात पैटर्न द्वारा अधिकतर कार्यात्मक तथा एकरूप सम्मिश्रण देने के लिये नगरीय विकास के विस्तार के सम्बन्ध में पहले ही निर्णय ले लिया है । अब तक पर्याप्त क्षेत्र नगर सीमाओं के भीतर खाली पडे हैं तथा शहरी सम्पदा की बढ़ोतरी बारे ज्यादातर विकास प्लैन की प्रस्तावनायें नगरपालिका सीमा में ही समायोजित की गई हैं ।

3.2 भूमि की आवश्यकता तथा भूमि प्रयोग की प्रस्तावनायें

भूमि के भिन्न भिन्न प्रयोगों की प्रस्तावनायें निम्न आधार पर आधारित है ।

(क) अच्छे रोजगार के अवसर के फलस्वरूप कार्य क्षमता कुल आबादी का वर्ष 2021 ई० तक 33 प्रतिशत होगा ।

(ख) भिन्न भिन्न सैक्टरों के कार्य क्षमता में अनेकता होगी तथा अर्थव्यवस्था में भिन्नता होगी, लेकिन व्यापार की महत्वता रहेगी । कामगार की प्रतिशत कुल कार्य क्षमता का व्यापार तथा औद्योगिक सैक्टाज क्रमश: 30 प्रतिशत तथा25 प्रतिशत मानी गई है ।

(ग) लगभग 40 प्रतिशत औद्योगिक कार्यकर्ता घरेलू उद्योग में लगाई जायेगी और शेष 60 प्रतिशत कार्यकर्ताओं को औद्योगिक क्षेत्र में 60 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर की दर से लगाने की व्यवस्था की गई है ।

(घ) नगर की भविष्य की आबादी को इस प्रकार बांटा जायेगा कि 90 प्रतिशत आबादी रिहायशी क्षेत्र में तथा 10 प्रतिशत वाणिज्य क्षेत्र के फलैट्स में हो ।

(ङ) रिहायशी सैक्टरों की घनत्वता 150 से 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर अर्थात औसतन घनत्वता 200 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के बीच होगी।

भिन्न भिन्न भूमि उपयोग में विकास प्रयोजन की निम्न तालिका दी जाती है :

प्रस्तावित भूमि उपयोग-2021 ई0

(क्षेत्र हैक्टेयर में)

कम संख्या	भूमि उपयोग	नियंत्रित क्षेत्र के भीतर	नगरपालिका सीमा के भीतर	कुल	प्रतिशतता
1	रिहायशी	1182.18	919.32	2101.50	53.64
2	वाणिज्यिक	15.72	118.50	134.22	3.43
3	औद्योगिक	495.12	178.40	673.52	17.19
4	परिवहन तथा संचार (मुख्य सड़क बस अड्डा सहित)	210.90	83.50	294.40	7.52
	रेलवे सहित अन्य	--	77.40	77.40	1.98
5	जन उपयोगितायें	46.00	23.00	69.0	1.76
6	सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग	219.35	62.00	281.35	7.18
7	मुख्य खुले स्थान	220.14	66.00	286.14	7.3
	कुल	2389.41	1528.72	3917.53	100

I रिहायशी

कुल रिहायशी क्षेत्र 2101.5 हैक्टेयर जो 2021 ई0 में कुल अर्बनाईजेबल क्षेत्र का 53.64 प्रतिशत है, विभिन्न घनत्वता 150 से 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के सैक्टरों में विभाजित किया हुआ है । घनत्वता का तरीका इस विचार से रखा गया है ताकि सौन्दर्य सामाजिक कार्यान्वित के मूल्यांकन का संतुलन हो सके । इस लिए केवल नगर का हिस्सा जो घनी आबादी अर्थात् 400 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर से घिरा हुआ है, को कम करने के उद्देश्य से 250 प्रति हैक्टेयर अर्थात् उचित अंकों पर लाने की प्रस्तावना की गई है ।

II वाणिज्यिक

उपायुक्त सिरसा के रिहायशी स्थान के नजदीक सरकारी भूमि को मध्य केन्द्र मानकर वाणिज्यि क्षेत्र निर्धारित किया गया है । इसके अतिरिक्त दो अन्य वाणिज्य क्षेत्र विकसित करने के लिए आरक्षित किये गये हैं, जिनमें से एक सिरसा हिसार सड़क पर स्टोरेज तथा गोदाम हेतु तथा अन्य लघु सचिवालय के पास जो कि सिटी केन्द्र के रूप में उपयोग किया जायेगा । अतिरिक्त वाणिज्यक भू-खंड के अतिरिक्त अर्थात नई ग्रेन मार्किट तथा सब्जी तथा लक्कड़ मण्डी तथा दो सुनियोजित शापिंग सैन्टर पुराने बस अड्डा के स्थल पर (सरकारी भूमि) तथा पुराने अस्पताल स्थल नगरपालिका भूमि पर विकास कार्य प्रगति पर है । इसके अलावा मार्किट कमेटी सिरसा द्वारा सैक्टर 10 में 20 हैक्टेयर के करीब क्षेत्र में आटो मार्किट के वाणिज्यक क्षेत्र का भी प्रस्ताव किया गया है । जो कि सिटी सैंटर सैक्टर-16 में स्थित है ।

III औद्योगिक

उपनिवेशन विभाग के विकसित क्षेत्र तथा विकास के विद्यमान रूझान की अपर्याप्तता को ध्यान में रखते हुए तीन अतिरिक्त औद्योगिक क्षेत्रों की व्यवस्था की गई है । जैसा कि औद्योगिक विकास का रूझान हिसार सड़क पर है । बड़े औद्योगिक क्षेत्र की व्यवस्था सिरसा-हिसार सड़क पर तथा प्रस्तावित बाई पास के साथ तथा अन्य दो की डबवाली सड़क तथा रानियां सड़क पर की गई है । डबवाली सड़क पर औद्योगिक क्षेत्र में विद्यमान औद्योगिक इकाईयों को भी शामिल किया गया है । हिसार तथा रानिया सड़क पर नये औद्योगिक क्षेत्र में वेयर हाऊसिंग तथा भण्डारण की सुविधायें हैं । रिहायशी तथा औद्योगिक क्षेत्र के बीच मे पर्याप्त हरित पट्टी का प्रावधान किया गया है । औद्योगिक प्रयोग के अन्तर्गत कुल क्षेत्र 673.52 हैक्टेयर जो कि विभिन्न भूमि उपयोग के अधीन कुल क्षेत्र का 17.19 प्रतिशत है, जो कि अब 149.48 हैक्टेयर भूमि एयरफोर्स अथोरिटी द्वारा बढ़ोतरी हेतु अभिग्रहण की गई है ।

IV परिवहन तथा संचार

(i) बस अड्डा

परिवहन विभाग द्वारा सुनियोजित ढंग से 5.83 हैक्टेयर भूमि में सिरसा-हिसार रोड़ पर मुख्य बस अड्डा एवं वर्कशाप का निर्माण किया गया है । प्रस्तावित मुख्य सड़क नेटवर्क प्रणाली तथा बाई पास भविष्य में बसों का आना जाना विनियमित करेगी ।

(ii) मुख्य सड़क प्रणाली

प्रस्तावित बाई पास वी-1 सड़क शहरीकरण क्षेत्र को उत्तर तथा पूर्व में चित्रण करता है । यह डबवाली-हिसार सुलेमानकी सड़क जो कि शहर के अन्दर से गुजरती है, के यातायात की भीड़ को कम करेगा । सिरसा-भटिण्डा रेलवे लाईन पर एक पुल की प्रस्तावना की गई है ताकि शहर में निर्विघ्न प्रवाह हो सके । दूसरा पुल सिरसा-हिसार रेलवे लाईन पर बस अड्डा के नजदीक शहर के दोनों भागों के निर्विघ्न यातायात प्रवाह के लिए प्रस्तावित किया गया है । अन्य मुख्य सड़कें तथा सैक्टर की बाहरी सड़कों की आयोजना ग्रिड पैट्रन के आधार पर की गई है । भिन्न भिन्न सड़कों के अन्तर्गत भूमि आरक्षण का चार्ट नीचे दिया गया है :

वी-1	बाई पास सड़क (वी-1 ए, वी-1 बी)	60 मीटर (विद्यमान चौड़ाई)
वी-2	रिंग सड़क	60 मीटर
वी-3	सैक्टर बाहरी सड़क	30 मीटर

V जन उपयोगितायें

दो जलघर नगर में पहले ही कार्य कर रहे हैं । डबवाली सड़क पर जलघर रेलवे लाईन की दक्षिण-पश्चिमी दिशा की आबादी के लिए आपूर्ति करता है । दूसरा जलघर लगभग 16 हैक्टेयर भूमि में मुख्यत: रेलवे लाईन की उत्तर पूर्वी नई बस्तियों को पानीवितरित करता है। इस जलघर में और बढ़ोतरी के अवसर हैं । तथापि अन्य जलघरों की योजना अवधि के दौरान, आवश्यकता होगी जिस के लिए सैक्टर-24 के उत्तर में 32 हैक्टेयर क्षेत्र का प्रावधान किया गया है । वर्तमान जलमल निकासी जो केलनिया सड़क पर है, को बढ़ोतरी की आवश्यकता है । अत: 20 हैक्टेयर क्षेत्र बढ़ोतरी हेतु प्रस्तावित किया गया है । 10 हैक्टेयर क्षेत्र को कूड़ा करकट सोलिड वेस्ट निकासी हेतु सैदावली सड़क पर प्रस्तावना की गई है । जनस्वास्थ्य प्राधिकारी द्वारा नगर में वर्षा के पानी के निकासी हेतु प्रस्तावना तैयार की जानी है ।

VI सार्वजनिक-अर्धसार्वजनिक प्रयोग

नगर में मुख्य संस्थाओं की स्थिति पुरूषों के लिए नैशनल कालेज, लघु सचिवालय कम्पलैक्स तथा इसके साथ-साथ सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयुक्ता के आधार पर व्यवस्था की गई है । इस उद्देश्य से निकट भविष्य में बरनाला सड़क पर 70 हैक्टेयर भूमि आवश्यक संस्थाओं हेतु निर्धारित की गई है । जिला जेल सैक्टर-26 में निर्माण किया गया है ।

VII खुले स्थान

वी-1 बाईपास सड़क के साथ तथा रिहायशी और औद्योगिक क्षेत्र के बीच तथा भम्बुर सिरसा माईनर की हरित पट्टी के अतिरिक्त नगर में विभिन्न स्थानों पर पांच मुख्य खुले स्थानों का प्रावधान किया गया है :-

1. नगर के सेक्टर-5 के दक्षिण-पश्चिम में मिट्टी के बड़े टीलों का क्षेत्र ।
2. भादरा तालाब कम्पलैक्स सेक्टर-4 ।
3. पार्क नजदीक सिटी सैन्टर सैक्टर-15 ।
4. प्रस्तावित सैक्टर-21 और बाईपास के साथ पार्क ।
5. मण्डी टाऊनशिप में स्टेडियम कम्पलैक्स सैक्टर-17 ।

VIII कृषि जोन

बड़े आकार में क्षेत्र कृषि जोन के लिए आरक्षित किया गया है । इस जोन में विद्यमान आबादी देह के साथ लगते क्षेत्र में ऐसी आवश्यक भवन निर्माण को समाप्त नहीं किया जायेगा जो कि सरकार द्वारा अनुमोदित अथवा प्रायोजित तथा कृषि क्षेत्र के रख रखाव एवं विकास के लिए अन्य सुविधाओं के लिए किये जायेंगे । एयरफोर्स स्टेशन के इर्द गिर्द 900 मीटर चौड़ी पट्टी रखी गई है जिसमें कि कोई भी निर्माण कार्य बिना रक्षा प्राधिकरण की अनुमति से नहीं हो सकता ।

अंचल विनियमन:

भूमि उपयोग से संबंधित प्रस्तावनाओं की कानूनी वैद्यता, आंचलिक विनियमों द्वारा प्रदान की जा रही है, जो इस विकास प्लैन का हिस्सा है । इन विनियमों द्वारा भूमि के उपयोग में परिवर्तन तथा विकास के मानको पर नियंत्रण किया जायेगा । इस में उन सम्बद्ध तथा

गौण भू-उपयोगों का विस्तृत ब्यौरा दिया जायेगा,जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत होंगे तथा नियत किया जायेगा कि सभी भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास सैक्टर प्लैन में दर्शाये गये ब्यौरे के अनुसार होंगे यथानुसार यह सुनिश्चित किया जायेगा कि विकास दिशा तथा उचित नियंत्रण लागू करने के लिए प्रत्येक सैक्टर के लिए विस्तृत सैक्टर प्लैन तैयार किये जायें ।

अनुबन्ध ख

अंचल विनियम

सिरसा नियंत्रित क्षेत्र में भूमि का उपयोग तथा प्रारूप विकास ड्राईंग संख्या डी.टी.पी (एस.आर) 626/03 दिनांक 11 अगस्त, 2003 में दर्शाये गये अनुसार ।

I- सामान्य

1 सिरसा नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को सिरसा के नियंत्रित क्षेत्रों की विकास योजना अंचल विनियम कहा जायेगा ।

2 ये विनियम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगे और पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का 41), और उसके अधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होगें ।

II. परिभाषायें

इन विनियमों मे;

(क) ''अनुमोदित'' से अभिप्राय है नियमों के अन्तर्गत अनुमोदित;

(ख) ''भवन नियमों'' से अभिप्राय हैं, नियमों के भाग-VII में निहित नियम;

(ग) ''ड्राईंग'' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या-डी.टी.पी (एस.आर) 626/03 दिनांक 11 अगस्त, 2003.

(घ) ''फर्श क्षेत्र अनुपात (फ0क्षे0अनु0)'' से अभिप्राय है, किसी भवन की सभी मंजिलों के कुल फर्श और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दर्शाया गया अनुपात;

(ड.) ''वर्ग आवास'' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फलैट के रूप में डिजाईन किये गये भवन या अनुषंगी अथवा सम्बद्ध भवन होंगे, जिनमें सामाजिक सुविधायें, सार्वजनिक सुविधायें और जन उपयोगितायें शामिल हैं, जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा द्वारा निर्धारित और अनुमोदित हों;

(च) ''हल्के उद्योग'' से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिसके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, धुआं, गैस, भॉप या गन्ध धूल, मलनिस्त्राव और अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;

(छ) ''स्थानीय सेवा उद्योग'' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्राय: स्थानीय क्षेत्र के भीतर इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोंड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईधन डिपो आदि बशर्ते कि उन द्वारा किसी ठोस ईधन का प्रयोग न किया जाता है;

(ज) ''मध्यम उद्योग'' से अभिप्राय है, हल्के उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;

(झ) ''व्यापक उद्योग'' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, जिसमें ईधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार से हानिकारक तत्व न हो;

(ञ) ''भारी उद्योग'' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो)

(ट) ''हानिकारक या खतरनाक उद्योग'' से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;

(ठ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, नीचे वर्णित विभिन्न घोषित नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि-

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम एवं अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या 3870-2टी.सी.पी- 76/ 31809 दिनांक 22 सितम्बर, 1976, 28 सितम्बर, 1976 को राजपत्र में प्रकाशित तथा	28 सितम्बर, 1976

	संशोधित अधिसूचना संख्या 10 डी.पी.-82/932 दिनांक 20 जनवरी, 1982 द्वारा जारी तथा 9 मार्च, 1982 को प्रकाशित, अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र	

(ड) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में ''अननुरूप उपयोग'' से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;

(ढ़) ''सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन'' से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिए अपेक्षित हो, जैसा जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;

(ण) ''नियमों'' से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम 1965;

(त) ''सैक्टर सघनता और कॉलोनी सघनता'' से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र में जैसी भी स्थिति हो, प्रति एकड़ व्यक्तियों की संख्या;

(थ) ''सैक्टर क्षेत्र अथवा कॉलोनी क्षेत्र'' से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जोकि मानचित्र पर दिखाये अनुसार मुख्य सड़क प्रणाली से प्रतिबन्ध हो;

व्याख्या

1 सैक्टर और कालोनी के मामले में कालोनी के अनुमोदित अभिविन्यास योजना पर कालोनी का क्षेत्रफल इसमें सैक्टर के चारो ओर मुख्य सड़कों के अन्तर्गत आने वाली 50 प्रतिशत भूमि शामिल है और मुख्य सड़क प्रणाली के अन्तर्गत आने वाली भूमि तथा सैक्टर या कालोनी में, जैसी भी स्थिति हो, भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है ।

2 ''सैक्टर सघनता'' या ''कालोनी सघनता'' की गणना के प्रयोजनार्थ यह परिकल्पित होगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत रिहायशी प्लाटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें वर्ग आवास के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक भवन प्लाट में औसतन तीन आवासीय इकाईयां होंगी अथवा प्रत्येक इकाई 4.5 व्यक्ति की जनसंख्या से प्रत्येक भवन प्लाट में 13.5 व्यक्ति रह सकेंगे अथवा जो कि कालोनी / वर्ग आवास काम्पलैक्स की अंचल योजना में संभावित है। तथापि दुकान एवं रिहायशी प्लाट के मामले में केवल एक आवासीय इकाई की परिकल्पना की जायेगी।

(द) ''स्थल आच्छादन'' से अभिप्राय है, भूतल पर नियमिल क्षेत्र और स्थल के बीच प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात;

(ध) ''अधिनियम'', ''कालोनी'', ''उप-निवेशक'', ''विकास योजना'', ''सैक्टर'' और ''सैक्टर योजना'' शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) और नियम 1965 में उनको दिया गया है;

(न) ''फार्म गृह'' से अभिप्राय हैं, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है-

(i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा

(ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणियां

(1) फार्म गृह का निर्माण ''ग्रामीण / कृषि अंचल में आबादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था'' संबंधी खण्ड के अन्तर्गत दिये गये प्रतिबन्ध शासित होगा;

(2) फार्म शैड, ''भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों'' संबंधी खंड में उल्लिखित प्रतिबन्धों द्वारा शासित होंगे।

(प) ''टांड या पुश्तवान'' से अभिप्राय है, स्वयं कमरे के अन्दर खम्भे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक खाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;

(फ) ''अटारी'' से अभिप्राय है, सामान्य फर्श से ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई ढलुआ छत में शेष बचे स्थान पर मध्यवर्ती फर्श, जो भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित करवाई जाती है अथवा अपना लीं जाती है;

(ब) ''परछती तल'' का अभिप्राय है, भूतल के ऊपर मध्यवर्ती तल जिसमें परछती उस तल के क्षेत्रफल का 1/3 तक सीमित होती है तथा जिसमें भूमि की सतह से ऊपर कम से कम 2.2 मीटर ऊँचाई हो;

(भ) ''कृषि उपयोग साधन'' से अभिप्राय होगा, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यो को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाढ़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;

(म) ''ग्रामीण उद्योग स्कीम'' से अभिप्राय है, ऐसा औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के अन्तर्गत पंजीकृत हो:

(य) ''लघु उद्योग'' से अभिप्राय है, एक ऐसा औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;

(य क) ''कृषि आधारित उद्योग'' से अभिप्राय है, एक ऐसा औद्योगिक यूनिट, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि संबंधी कचरे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करता है;

(य ख) अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम 1963 एवं नियम, 1965 में है;

(य ग) ''सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई'' अर्थात् हरियाणा सरकार के सूचना प्रौद्योगिकी नीति 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणी तथा इस अधिसूचना के अनुबन्ध-1 में तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा समय-समय पर परिभाषित किया जाये;

(य घ) ''साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क'' अर्थात वह क्षेत्र जो अनन्य साफटवेयर विकास सम्बन्धी क्रियाकलाप एवं सूचना प्रोद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं को अवस्थित करने के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।

(य ड.) ''साईबर सिटी'' अर्थात परिपूर्ण शहर जिसमें मूलभूत ढांचा अति उच्चतम गुणवत्ता का हो, उत्तम परिस्थिति तथा अति गति की संचार प्रणाली के पहुंच उपलब्ध हो, जिससे सूचना प्रौद्योगिकी विंचार नाभिक हो तथा इससे मध्यम तथा भारी साफटवेयर कम्पनियां तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं की कम्पनियां अंकुरित हों जिसमें उत्पादन करने वाली ईकाईयों को अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी।

III- मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

(i) रिहायशी अंचल
(ii) वाणिज्यिक अंचल
(iii) औद्योगिक अंचल
(iv) परिवहन तथा संचार अंचल
(v) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
(vi) जनउपयोगिता अंचल
(vii) खुले स्थान
(viii) कृषि अंचल

(2) मुख्य भूमि का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

IV सैक्टरों में विभाजन

उपर्युक्त विनियमन-III में क्रमांक-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन परियोजनार्थ भूमि उपयोग है, उन्हें दर्शाये अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है, इन सैक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण द्वारा हदबन्दी की हुई है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है;

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे

मुख्य, सहायक एवं गौण उपयोग के लिए इन विनियमों / नियमों को अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत संबंधित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये है ।

VI विकास के लिए अनुपयुक्त सैक्टर

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनार्थ संबंद्ध उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन एवं किफायती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, इन सैक्टरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप में उपलब्ध नहीं हो जाती।

VII सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर

(1) वाणिज्यिक जोन एवं संस्थागत अंचल के लिए आरक्षित सैक्टरों में भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास केवल सरकार अथवा सरकारी उपक्रम अथवा इस संबंध में सरकार द्वारा अनुमोदित सरकारी प्राधिकरण के माध्यम से किया जायेगा और इन सैक्टरों में किसी कालोनी के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(2) उपर्युक्त उपबंध (1) के अलावा भी सरकार किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त एजेसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैक्टर को आरक्षित कर सकती है।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

(1) ड्राईंग में चिन्हित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

कम संख्या	वर्गीकरण	सड़कें	आरक्षित भूमि
1	वी-1	बाईपास सड़क	60 मीटर
2	वी-1 (ए)	डी.एच.एस रोड़ (नगरपालिका सीमा के भीतर)	वर्तमान चौड़ाई
3	वी-1 (बी)	बरनाला रोड़ (नगरपालिका सीमा के भीतर)	वर्तमान चौड़ाई
4	वी-2	रिंग रोड़	60 मीटर
5	वी-3	सैक्टर बाहरी सड़क	30 मीटर

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी ।

IX औद्योगिक अननुरूप उपयोग

विकास योजना में औद्योगिक जोन से भिन्न जोन में दिखाये गये वर्तमान उद्योगों के संबंध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है। किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध उद्योग स्वामी:

(क) उस स्थल को निदेशक द्वारा निर्धारित बाह्य विकास के लिए निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे ऐसा करने के लिए कहा जायेगा।

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें, एवं

(ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

X अननुरूप उपयोग बन्द करना

(1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।

(2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से पुनःउत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।

(3) विनियम IX के अन्तर्गत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।

XI सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास

विनियम-IX में प्रावधान को छोड़कर कोई मुख्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि विद्यमान है, को भवन निर्माण परियोजनार्थ उपयोग और विकसित करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्टि स्थल

प्लाट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि-

(i) प्लाट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लाट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा

(ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लाट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हो।

XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकार

(1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लाटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगें:-

(i)	रिहायशी प्लाट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लाट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लाट	100 वर्ग मीटर

(iv) शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर व ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो 20 वर्ग मीटर
(v) स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट 100 वर्ग मीटर
(vi) हल्के उद्योग प्लाट 250 वर्ग मीटर
(vii) मध्यम उद्योग प्लाट 8000 वर्ग मीटर

(2) वर्ग आवास स्कीम के अन्तर्गत न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा, यदि वह लाईसैंस प्राप्त कालोनी का भाग है और यदि यह स्वतंत्र रूप से विकसित किया जाता है, 10 एकड़ होगा।

XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार

स्वतन्त्र रिहायशी और औद्योगिक प्लाट पर बनाये जाने वाले भवनों का निर्मित क्षेत्र और ऊँचाई नियमों के अध्याय (vii) में उल्लेखित उपबन्धों के अनुसार होगी। अन्य वर्गों के मामले में विनियम (xvi) के अन्तर्गत लगाये जाने वाले वास्तुकला नियन्त्रण के अनुसार अधिकतम निर्मित क्षेत्र और फर्श क्षेत्र अनुपात निम्नानुसार होगा:-

क्रमांक	उपयोगिता किस्म	भूमितल मन्जिल का अधिकतम निर्मित क्षेत्र	अधिकतम फर्श क्षेत्रफल अनुपात	विशेष कथन
1	वर्ग आवास	35 प्रतिशत	175	
2	सरकारी कार्यालय	25 प्रतिशत	150	
3	वाणिज्यिक			
	(क) एकीकृत निगमन	40 प्रतिशत	150	सैक्टर के कुल प्लाट क्षेत्र का हिसाब लगातें समय वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र को प्लाट योग्य क्षेत्र के रूप में समझा जाना है।
	(ख) व्यक्तिगत स्थल	100 प्रतिशत	300	इस सैक्टर के कुल प्लाट क्षेत्र की गणना के लिए उस वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल प्लाट का जिसमें यह योजना बनाई गई है, केवल 35 प्रतिशत क्षेत्र प्लाट योग्य क्षेत्र के रूप में समझा जाये ।
4	भांडागर	75 प्रतिशत	150	-

ध्यान देने योग्य:-

भूगत तल आंचलिक योजना में अनुमोदित अनुसार अनुमत होगा। भूगत तल भण्डारण प्रयोजन के लिये उपयोग नहीं किया जायेगा ।

XV भवनों की अगली ओर पिछली ओर व भुजा की ओर भवन पंक्ति

यह नियम संख्या 51, 52 तथा 53 में उपबन्धित अनुसार होगी ।

XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण

प्रत्येक भवन नियम 50 के अन्तर्गत बनाये वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील

कृषि अंचल में पड़ी किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्ध में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है:-

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेशन में उपयोग एवं विकास के लिए बशर्ते कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग एवं विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

बशर्ते कि:-

(i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो;
(ii) सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
(iii) भू-स्वामी, यथा अपेक्षित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; एवं

(iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभार जब भी कभी मांग की जाये, अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या:- इस विनियम में शब्द क्रय (खरीद) का अभिप्राय पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना है तथा न कि पट्टानामा या क्रय हेतु इकरारनामा आदि ।

XVIII सघनता

प्रत्येक आवासीय सैक्टर इसके लिए ड्राईंग में दर्शायी एवं निर्धारित सैक्टर सघनता के अनुसार विकसित किया जायेगा परन्तु सैक्टर की विहित सघनता में किसी भी ओर अधिक से अधिक 20 प्रतिशत की विभिन्नता की अनुमति होगी।

XIX कृषि जोन / ग्रामीण जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था

ग्रामीण जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति यदि निम्नलिखित शर्तों पर दी जाये, यदि भूमि का क्षेत्र दो एकड़ या इससे अधिक हो:-

	फार्म का आकार	आवासीय इकाई का भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र (मुख्य भवन)	फार्म छायावान के लिए भूमि तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र (अनुषंगी भवन)
(i) निर्मित क्षेत्र	2 एकड़	100 वर्गमीटर	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों / नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
प्रत्येक अतिरिक्त 0.25 एकड़ भूमि के लिए मुख्य भवन के हेतु 10 वर्गमीटर परन्तु अधिकतम 200 वर्गमीटर			
		<u>अधिकतम ऊंचाई</u>	
		मुख्य भवन इकाई	अनुषंगी भवन
(ii) ऊंचाई तथा मंजिल		6 मीटर एक मंजिल	4 मीटर एक मंजिल

(iii) दूरी:

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 15 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबंद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

(क) जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है 100 मीटर

(ख) जहां सड़क अनुसूचित सड़क है 30 मीटर

(ग) कोई अन्य सड़क 15 मीटर

(iv) पहुँच सड़क

(क) फार्म की पहुँच सड़क कम से कम 13.5 मीटर (45 फुट) चौड़ी होगी।

(ख) यदि पहुँच सड़क एक से अधिक फार्मो के लिए हो तो कम से कम 18.30 मीटर (60 फुट) चौड़ी होना चाहिए।

(v) तहखाना

अधिकतम भूतल आच्छादन सीमा तक तहखाने के लिए अनुमति दी जायेगी, परन्तु तहखाने में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछत्ती तल

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त प्रतिबन्धों और भाग-II में दी गई परिभाषा में दिये गये, प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जायेगी।

(vii) सेवायें-जल आपूर्ति तथा जल निकास

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायावान की सफाई हेतु खुली मल निकास नालियां अथवा ढकी हुई नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निस्तारण के लिए मलाश्य की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाश्य और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में उपबन्धित अनुसार होगी।

सरकार ग्रामीण अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार / राज्य सरकार अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

(XX) विकास योजना में ढील:

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर वह लगाना उचित, समझे, समान तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

(XXI) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां एवं साईबर पार्क / साईबर सिटी के लिए उपबन्ध:-

(i) अवस्थिति

(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र / औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।

(ख) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सड़क वी-1 / एम-1 तथा वी-2 / एम-2 के साथ लगते हुए औद्योगिक / रिहायशी अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाईयां अनुज्ञात नहीं होंगी।

(ग) साईबर सिटी- ऐसी सुविधा की अवस्थिति का सरकार द्वारा विनिश्चय किया जायेगा।

(ii) ''आकार''

क्र0सं0	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

(iii) विविध

(I) पार्किंग

(क) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एवं सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयों तथा साईबर सिटी में प्रति 50 वर्गमीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक इक्वीवेलैंट कार स्पेस की दर से पार्किंग सुविधायें प्रदान की जायेंगी।

(ख) सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के लिए तीन स्तरीय तल वांन्छित पार्किंग हेतु अनुमत तभी की जायेगी जब जन स्वास्थ्य सुविधाओं को पूर्ण किया जायेगा''।

(II) अन्य क्रियाकलाप

(क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक रैस्टोरैन्ट, इंश्योरैंस आफिस इत्यादि के लिए साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।

(ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में ग्रुप हाऊसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञप्त होगा तथा इस साईबर सिटी का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों को अनुज्ञात होगा;

(ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लाटों के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;

(घ) साईबर सिटी प्रोजैक्ट यदि कृषि अंचल / ग्रामीण अंचल में अनुज्ञप्त हो तो उद्यमी पानी सप्लाई तथा अन्य सुविधायें जैसे कि मल निकास, ड्रेनेज इत्यादि को निपटाने का प्रबन्ध करेगा।

(III) सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा कि समय-समय पर आवश्यक समझें।

परिशिष्ट क

भूमि उपयोग का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।

	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	260		सिनेमा एवं वाणिज्यिक आधार पर लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यावसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उघोग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	430		डाक यार्ड, जैटी
	440		हवाई अड्डा / हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, टैलीफोन एक्सचेंज आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तरण कार्य भी शामिल है
	530		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापना और गैस कार्य
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यत: गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
	650		रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		पेट्रोल पम्प स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
800		कृषि भूमि	
	810		मार्किट गार्डन
	820		फलोद्यान तथा नर्सरियां

830	प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
840	चराई भूमि तथा चरागाहें
850	वन भूमि
860	दलदल भूमि
870	बंजर भूमि
880	जलमग्न भूमि

परिशिष्ट ख

I. रिहायशी जोन

(i)	आवासीय	निदेशक द्वारा सैक्टर/कालोनी की योजना में अनुमोदित स्थलों पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतें एवं नगर की जरूरतों के अनुसार।
(ii)	बोर्डिंग हाऊस	
(iii)	सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह	
(iv)	जन उपयोगिता भवन	
(v)	शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो	
(vi)	स्वास्थ्य संस्थायें	
(vii)	सिनेमा	
(viii)	वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय	
(ix)	परचून की दुकानें और रैस्तरां	
(x)	स्थानीय सेवा उद्योग	
(xi)	पैट्रोल पम्प	
(xii)	बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिक्शा स्टैंड	
(xiii)	नर्सरियां और हरित गृह	
(xiv)	रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें	
(xv)	सितारा होटल	सरकार द्वारा तय की गई नीति/पैरीमीटर्स के अनुसार।
(xvi)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय लें	
(xvii)	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	

II. वाणिज्यिक जोन

(i)	परचून व्यापार	जैसा कि मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों और सैक्टर योजना में उनके लिए निर्धारित स्थलों पर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजनाओं में अपेक्षित है
(ii)	थोक व्यापार	
(iii)	भांडागार और भंडारण	
(iv)	वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक	
(v)	रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं	
(vi)	सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि	
(vii)	व्यावसायिक संस्थापनायें	
(viii)	प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास	
(ix)	स्थानीय सेवा उद्योग	
(x)	जन उपयोगिता भवन	
(xi)	पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज	
(xii)	माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड	
(xiii)	वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और रिक्शा स्टैंड	
(xiv)	नगर पार्क	

(xv) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए लोकहित में निदेशक निर्णय ले सकता है

III. औद्योगिक जोन

(i) हल्के उद्योग
(ii) मध्यम उद्योग
(iii) अहितकर और खतरनाक उद्योग
(iv) भारी उद्योग
(v) सर्विस उद्योग
(vi) भांडागार और भंडारण
(vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
(viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और रिक्शा स्टैंड
(ix) जन उपयोगिता सामुदायिक भवन और परचून की दुकानें
(x) पैट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज
(xi) निदेशक द्वारा अनुमत एल.पी.जी. गैस गोदाम
(xii) निदेशक द्वारा अनुमत अन्य उपयोग
(xiii) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयां

सैक्टर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए निर्धारित स्थल।

IV. परिवहन तथा संचार जोन

(i) रेलवे यार्ड रेलवे स्टेशन और साईडिंग
(ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन, डिपो और पार्किंग क्षेत्र
(iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
(iv) तार घर और टेलीफोन कार्यालय
(v) प्रसारण केन्द्र
(vi) दूरदर्शन केन्द्र
(vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सरियां
(viii) पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
(ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड

सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर ।

V. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

(i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र सचिवालय और पुलिस थाना
(ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
(iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
(iv) नागरिक, सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाए जैसे कि थियेटर, ओपेरा हाउस जो कि मुख्यत: गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
(v) रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
(vi) कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो

सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर।

VI खुले स्थान

(i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
(ii) पार्क तथा हरित पट्टी
(iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
(iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ पेट्रोल पम्प, बस पंक्ति/शैल्टर
(v) निदेशक की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
(vi) अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसा कि प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति, सीवरेज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें।

निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर।

VII	**जन उपयोगितायें**		
	(i)	जल सप्लाई, स्थापना इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं	सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर।
	(ii)	जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें निपटान कार्य भी शामिल है	
	(iii	इलैक्ट्रिक पावर प्लांट तथा सबस्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल है	
	(iv)	गैस स्थापना तथा गैस वर्कस	
VIII	**बिल्कुल निषिद्ध उपयोग**		
		उचित लाइसेंस के बिना पैट्रोलियम और अन्य प्रज्जवलनीय सामग्री का भंडारण	
IX	**कृषि जोन**		
	(i)	कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन	निदेशक द्वारा अनुमोदित अनुसार।
	(ii)	आबादी देह में गांव घर	
	(iii)	अंचल विनियम XIX में निर्धारित प्रतिबन्धों के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस	
	(iv)	वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग	
	(v)	आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजना हो	
	(vi)	दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्च्यूरीकरण केन्द्र	
	(vii)	बस अड्डा और रेलवे स्टेशन	
	(viii)	अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा	
	(ix)	बेतार केन्द्र	
	(x)	निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल	
	(xi)	मौसम कार्यालय	
	(xii)	भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप	
	(xiii)	टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे	
	(xiv)	खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईटों के भट्टे पत्थर खादानें और क्रेशिंग शामिल है।	
	(xv)	शमशान और कब्रिस्तान	
	(xvi)	पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज	
	(xvii)	पन बिजली/थर्मल विजली संयंत्र/उपकेन्द्र	
	(xviii)	निदेशक के अनुमोदन से एल.पी.जी. भण्डारण गोदाम	
	(xix)	(क) आर.आई.एस./एस.एस.आई. यूनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी एक शर्त को पूरा करें : (i) वर्तमान गांव आबादी के आसपास की पट्टी के आधे कि.मी. में स्थित हो और अनुसूचित सड़कों, राजमार्ग और राज्य अनुसूचित राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो (ii) सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चौड़े हों, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न उक्त पद्ध में उल्लेखित आधा कि.मी. की जोन से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर (ख) प्रदूषण रहित मध्यम और बड़े पैमाने के कृषि आधारित उद्योग, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न, कम से कम 30 फुट चौड़ी सार्वजनिक सड़कों/राजस्व रास्तों पर,	निदेशक द्वारा अनुमोदित अनुसार।

(ग) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के चारों ओर की 900 मीटर प्रतिबंधित पट्टी में नहीं आना चाहिए

(xx) राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ छोटे रैस्तरां तथा मोटल्स

(xxi) माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxii) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है

परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग की स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योग की श्रेणी

(अ) कम्प्यूटर डिवाईसिज के अन्तर्गत :

डैस्कटाप
पर्सनल कम्पयूटरर्स
सरवर्स
वर्क स्टेशन
नोडस
टरमिनल्स
नैटवर्क पी.सी.
होम पी.सी.
लैपटॉप कम्पयूटरर्स
नोट बुक कम्पयूटरर्स
पामटॉप कम्पयूटरर्स/पी.डी.ए.

(आ) नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.
एस.आई.एम.एम.मेमारी
डी.आई.एम.एम.मेमोरी
सैन्ट्रल प्रोसैसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
प्रोसैसर का प्रौसेसर / प्रोसैसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

(इ) स्टोरेज यूनिटस के अन्तर्गत :

हार्ड डिस्क /ड्राईवस/हार्ड /ड्राईवस
आर.ए.आई.डी. डिवाईसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
फलोपी डिस्क ड्राईव
सी.डी. रोम /ड्राईव
टेप ड्राईवस डी.एल.टी. ड्राईवस/डी.ए.टी.
ओपटीकल डिस्क /ड्राईव
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाईज

(ई) अन्य :

की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टीमीडिया किट्स

(उ) **प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाईसिस के अन्तर्गत :**
डोट मैट्रिक्स
लेजरजेट
इन्कजैट
डेस्कजैट
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
लाईन प्रिन्टर्स
प्लाटर्स
पास बुक प्रिन्टर्स

(ऊ) **नेटवर्किंग उत्पाद :**
हब्ज
रूटर्स
स्विचिस
कोन्सनट्रेटर्स
ट्रांसरिसिवर्स

(ए) **सोफटवेयर के अन्तर्गत :**
एप्लीकेशन्स साफटवेयर
आपरेटिंग सिस्टम
मिडल वेयर/फर्म वेयर

(ऐ) **कम्पयूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :**
स्विच मोड पावर सप्लाई
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई

(ओ) **नेटवर्किंग/केबलिंग एवं उससे संबंधित भाग :**
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
फाईबर केबल
कोपर केबल
केबल्स
कनैक्टर्स, टरमिनल ब्लाक
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड
माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक
सरफेस माउंट बक्से

(औ) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
फलोपी डिस्क
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
रिबन्स
टोनर्स
इन्कजैट कारटेजिस
आऊटपुट डिवाईसिस को लगने वाली इंक

(अं) **इलैक्ट्रोनिक कम्पोनेन्ट :**
प्रिंटिड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.

प्रिंटिड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
ट्रांजिस्टर्स
इन्टैग्रेटिड सर्किट्स/आई.सी.एस.
डायोड्स/थाईरिस्टर/एल.ई.डी.
रेसिस्टर्स
केपेसिटर्स
स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्श, रोकर्स इत्यादि)
प्लगस/सोकेट्स/रिलेज
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हैड्स
कनेक्टर
माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स
फयूजिस

(अ:) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**
टैलीफोन
विडियो फोन
फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड
टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन
पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचैंज
मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस
मोडम्स
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
एन्टेना एवं मास्ट
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि
वी.एस.ए.टीज.
वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट

- वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(क) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक किया एवं सेवायें है जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए एवं
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्त्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर स्थित)

ध्यान देने योग्य :-

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :
(i) सुदूर उत्पादन/निर्माण इकाइयां
(ii) कम्पनियों के संचालित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
(iii) इन्टरनैट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं उपरोक्त दिये गये मापदण्ड यदि पूर्ण करते हैं तो उन्हें सम्मिलित किया जायेगा :
(i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
(ii) काल सैन्टरज़
(iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
(iv) डाटा प्रोसैसिंग

(v) अभियान्त्रिकी एवं रचना
(vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
(vii) मानव संसाधन सेवायें
(viii) बीमा दाता निपटान क्रम
(ix) लीगल डाटा बेस
(x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
(xi) पे-रोल
(xii) सुदूर रख-रखाव
(xiii) राजस्व लेखे
(xiv) सप्पौर्ट सैन्टरज तथा
(xv) वैब-साईट सर्विसेज ।''।

भास्कर चटर्जी,
वित्तायुक्त एवं प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
NOTIFICATION

The 11th February, 2004

No. C.C.P. (N.C.R.)/F.D.P./S.C.A.-I/2004/419.— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), and all other powers enabling him in this behalf and with reference to Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/SRCA-1/2001/1357, dated the 12th October, 2001, the Governor of Haryana hereby publishes the final development plan for the controlled areas declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No.3870-2TCP-76/31809, dated the 22nd September, 1976 and No. 10DP-82/932, dated the 20th January, 1982 along with restrictions and conditions as given in Annexures A and B proposed to be made applicable to the controlled area at Sirsa.

DRAWINGS

1. Existing land use plan Drawing No.D.T.P.(SR) 13/76-A, dated the 25th November, 1976/82, already published vide notification No.CCP(NCR)/SRCA-1/2001/1357, dated the 12th October, 2001, in the Haryana Government Gazette dated the 6th November, 2001.
2. Final Development Plan of Controlled Area Sirsa bearing Drawing No.D.T.P.(SR) 626/03, dated the 11th August, 2003.

"ANNEXURE A

EXPLANATORY NOTE ON THE FINAL DEVELOPMENT PLAN-2021 AD FOR THE CONTROLLED AREA SIRSA.

1 Introduction

1.1 Historical Background

Sirsa is a headquarter town of Sirsa District, History of this town reveals that Sirsa town was re-founded by Captain Thorsby, who laid out the present town in the grid-iron pattern.

In 1858, Sirsa District included the area of Bhatinda District also and this arrangement continued till 1889. However later on part of this District including the present areas were merged in the District Hisar, Sirsa District in its present form came into existence in the year 1975.

1.2 Location of Town and its Hinterland

Sirsa town lies on National Highway No.10 i.e. Delhi-Hisar-Sulemanki road. Sirsa is only important town situated in the extreme west of Haryana State. Its distance by road from other nearest District-headquarter namely Fatehabad, (Haryana) Mansa and Bhatinda (Punjab) and Ganganagar (Rajasthan) is 41 kilometers, 55 kilometers, 100 kilometers and 190 kilometers, respectively. Its hinterland which was inhospitable desert before the advent of "Bhakra Canal System", has now become the fertile "cotton belt" of Haryana. Recently the importance of this town has been further enhanced, due to recent completion of broadgauge-railway-line in December 1994, as the town has now been integrated with the nation-wide broad gauge railway network.

1.3 Population-growth and structure

Sirsa town is surrounded by its hinterland of rich agrarian economy. The town had a slow pace of growth till early sixties, and it was only after its elevation as District headquarter that the pace of growth of the town has increased considerably. Sirsa town had the population of 89048 persons in the year 1981 and 1,12,841 persons in year 1991 and 1,60,129 persons in the year 2001. The following table shows an accelerated growth of 82.4% in the decade 1971-81, but that was declined in the decade 1981-91 to 26.71%. However the inconsistency in the population figures is the result of expansion of area of town from 5.18 square kilometers in 1971 to 19.33 square kilometers in 1981.

Year	Total Population of Town	Growth Rate
1901	15800	--
1911	14629	7.41% Minus
1921	15241	4.18% Increase
1931	18909	24.07% -do-
1941	20718	9.56% -do-
1951	24980	20.57% -do-
1961	33263	33.16% -do-
1971	48808	46.73% -do-
1981	89048	82.4 % -do-

1991	112841	26.71% -do-
2001	1,60,129	41.91% -do-

The work force of this town is 30.0% of total population. Worker, non-worker ratio is likely to remain the same in near future also.

1.4 Existing Infrastructure

1.4.1 Educational

Sirsa town excels in the field of education by having one university (recently opened), two colleges, two polytechnic colleges and two other technical institutions and six high/higher/senior secondary schools. These institutions are suffice not only for the town but its surrounding rural areas also.

1.4.2 Medical/Health

There is a general civil hospital run by the State Government having 125 beds. In addition to the civil hospital there are about 30 good nursing homes in private sector having about 180 beds, which are sufficient to serve the town and its surrounding region.

1.4.3 Commercial

Sirsa town is an important Centre in trade and commerce for inter-state region. It is the largest mandi in whole of the state in respect of income as well as market arrivals. It is one of the major cotton markets of the country which supplies quality medium staple cotton for textile industry in other states like Gujrat and Maharashtra.

1.4.4 Agriculture Sector

In the agriculture sector the town has been supplying conventional, as well as modern tools and implements, which are manufactured here. Educational and training programmes are being run by the Agriculture and Fisheries Departments for the welfare of the farmers. The cotton corporation of India has its state head-quarter at Sirsa which caters to the marketing requirements of Crops in the region.

1.4.5 Industrial Sector

Though industrial sector had not shown any headway in comparison to trade and commerce sector till 1981 but the industrial activity has largely increased in the town during last few years. It is clear from the fact that there was only one large industrial unit till 1981 i.e. "Gope Chand Textile Mill". The number of such units rose to 4 in 1991 and has further gone upto 8 in Decmeber 1994. Similarly in 1981 number of registered small and cottage industrial units was only 60 which has now gone upto 1939 units in December 1991. Moreover, upto 1981 fifty percent of the industrial working force was employed in just one large industrial unit, but in year 1994 the ratio of industrial workers employed in all the eight major industrial units was only forty percent. Thus industry shall become a major economic activity in the town in future in addition to trade and commerce. Moreover, small scale industries shall play a greater role than the large industries both in providing employment as well as economic base to the town.

1.4.6 Transportation

Sirsa town is located on the National Highway No. 10 and is very well linked with surrounding region through a network of state highways and district roads. This town is well linked with the broadgauge railway network of the country also.

1.4.7 Communication

The town has the provision of an automatic telephone exchange, which was the first automatic telephone exchange of the Haryana State. Another electronic telephone exchange with capacity of 10,000 lines is already being installed. The town is linked with other important cities with S.T.D./I.S.D. and Mobile facility. Adequate post and telegraph, tele printer and fax facilities are available in the town.

1.4.8 Water supply

There is scarcity of potable ground water as the ground water is brackish. The present water supply depends mainly upon canal system. A large water-works in an area of 23 hectares already exists on Dabwali Road. It has four raw water storage tanks with a total capacity of 5.5 crore gallons. Another water-works has recently been constructed on Barnala Road near the Mini Secretariat complex, with a raw water storage capacity of 1.09 crore gallons and treated water storage capacity of 2.10 lacs gallons. These two water works are serving population at the rate of 25 to 30 gallons per-capita per day but, the supply is not adequate as the required water supply is 40 gallons per-capita per day. The water supply system still needs augmentation by providing additional water works.

1.4.9 Sewerage and Storm Water Drainage

Although the disposal works has been constructed along the road to village Kelnia catering for the present requirements of the town, but its capacity needs expansion. There is no provision for storm water drainage in the town. In past some local depressions used to serve for collecting storm-water but now these depressions have reduced in size by way of construction over these areas hence occasional flooding is no exception in town.

1.5 Existing Physical Features

Sirsa and Bhambhoor minors, irrigational channels encompass the town from the north and north-west. There is an undulating area of about 12 hectares in the south-west of the town. There is local flooding in some of the area from where the discharge of water through gravity is not possible. In view of the physiographic features and the existence of Air Force Station, the area of North-East side of the town and particularly along Barnala Road being comparatively high and less fertile has been considered suitable for expansion of the town.

1.6 Ground Water Table

As the ground water in this area is brakish and not fit for human consumption the water supply has to depend on canal water. Although some sweet sub-soil water is available along Ghaggar bed, which is being used for water supply in some area of the town but quality of this sub-soil sweet water is deteriorating and the quantity is also not enough to come-up with the town demand. Only shallow tubewells can be installed for taking out this sub-soil water and the discharge goes down considerably in summer months.

2.1 Existing Land Use

Sirsa town comprises of an old planned town, new mandi township, railway colony and new constructions along Delhi-Hisar-Sulemanki road. The total town area is about 2008 hectares. The area under various land uses is 55% of the town area having gross density of 75 persons per hectare. Residential density ranges between 150 to 400 persons per hectare. Due to location of industrial area of new mandi township and industries along Dabwali Road, the main industrial complex is in the west and north of the town.

2.2 Growth Trends

The present trend of industrial growth is on Hisar Road. Like other similar towns, this town is also having traditional system of retail and wholesale shops along the main roads, but the development of the new mandi township is an integral part of the planned town. The town has shown diversion from the traditional system with the establishment of an independent and full-fledged grain market with modern amenities on Dabwali Road. The trend of growth of residential area of the town is mainly along the Barnala Road and Begu Road.

2.3 Previous Efforts of Planning and Regulated Growth of Town

Earlier the final development plan was prepared for the population of 2.25 lacs by 2001 A.D. The proposed land uses for various uses were as in the table given below:-

Serial Number	Land Use	Within Controlled Area	Within Municipal Limits	Total (Hect.)
1	Residential	555.2	792.8	1348.0
2	Commercial	35.8	98.0	133.8
3	Industrial	204.5	183.0	387.5
4	Transport and Communication (major road bus stand including)	96.5	83.5	180.0
	Other including Railways	--	77.4	77.4
5	Public Utility	16.0	23.0	39.0
6	Public and Semi Public uses	157.4	62.0	219.4
7	Major Open spaces	97.8	95.6	193.4
	Total	**1163.2**	**1415.3**	**2578.5**

2.4 Development Schemes initiated by State Agencies

The major state agencies, which have been instrumental in planned Development of the town, are the erstwhile colonization Department, Marketing Board. Haryana Housing Board, Haryana Urban Development Authority and Haryana State Industrial Development Corporation. The Colonization Department has developed five residential schemes having total area of 169 hectares, industrial schemes having an area of 50 hectares in addition to commercial centres, catering to the shopping needs of the township area. Marketing Board is managing the grain market in the town. Haryana Urban Development Authority had already developed a small residential urban estate of about 60 hectares land in sector 20, and the acquisition for acquiring around 235 hectares is in process for development in near future. Housing Board Haryana has developed three small residential colonies in the town. Haryana State Industrial Development Corporation has recently acquired about 30 hectares of land for developing an industrial estate on Hisar Road. Mini Secretariat and Police lines has also been developed on Barnala Road by the State Government.

3. Development Proposals

3.1 Plan perspective and Population Projection's

Revision of planning proposals has become necessary keeping in view the latest trends of development of town, as well as the State Government policy to prepare the perspective plan for the year 2021 AD.

A primary look on the population figures show a steep rise in population during the 1971-81 decade and very slow rise in the subsequent decades, however the abrupt rise in the population during 1971-81 decade is mainly because of addition of large surrounding area to the town in municipal limits, during this period. The subsequent decline in growth rate (1981-91 to 26.71%) is because these new areas added to the town are basically of a rural character and are growing at the comparatively low rate of growth (growth rate of rural population in Haryana State is 22.9%) this low growth rate has considerably brought down the total growth rate figure for 1981-91 decade. Infact the growth rate of 1961-71 decade (i.e. 46.73%) shows a more realistic picture of actual growth of population.

Taking into consideration the trend of development of the town and its expansion likely to take place due to infused growth within overall frame work of economic policies of the state it is anticipated that the growth rate shall range between 50 to 52% during perspective period.

Accordingly the population is projected as below:

Year	Population
2011	2,55,000 Persons
2021	3,90,000 Persons

Considering the present gross density of the total area under various land uses and provision of modern amenities, the town would require about 3900 hectares area with a gross density of 100 persons per hectare by the year 2021 AD.

Keeping in view the physiography of the town and its environs, development works carried out by the local authorities, construction of major projects like mini-secretariat complex, stadium complex, civil hospital, bus-stand, second water works etc. and decisions already taken regarding expansion of urban development for giving a more functional and homogeneous blend by streamlining the traffic pattern. Since sufficient area is lying vacant within municipal limits, hence most of the development plans have been accommodated within the town limits.

3.2 Land Requirement and Land Use Proposals

The extent of various land uses is based upon the following consideration:

(a) Due to better employment opportunities the work force percentage to total population will be 33% by the year 2021 AD.

(b) There will be diversification of work force in different sectors of economy but the trade and commerce will continue to dominate. The workers percentage to total work force in the case of trade and commerce and industrial sectors has been assumed 30% and 25% respectively.

(c) About 40% of the industrial work force will be engaged in house-hold industries and for the remaining 60% industrial work force industrial area has been provided on the basis of 60 workers per hectare.

(d) The figure population in the town will be distributed in such a way as to accommodate 90% of population in residential area and 10% in flats of commercial areas.

(e) The density of residential sectors will be between 150 to 250 persons per hectare i.e. average density of 200 persons per hectare.

The extent of various land uses for purpose of development is given in the following table.

Proposed Land Use (2021 A.D.) (Area in hectare)

Serial Number	Land Use	Within Controlled Area	Within Municipal Limit	Total	Percentage
1	Residential	1182.18	919.32	2101.50	53.64
2	Commercial	15.72	118.50	134.22	3.43
3	Industrial	495.12	178.40	673.52	17.19
4	Transport and Communication (Major Road including Bus-Stand)	210.90	83.50	294.40	7.52
	Other including Railways	--	77.40	77.40	1.98
5	Public Utilities	46.00	23.00	69.00	1.76
6	Public and Semi Public Uses	219.35	62.00	281.35	7.18
7	Major Open spaces	220.14	66.00	286.14	7.3
	Total	**2389.41**	**1528.12**	**3917.53**	**100**

I. Residential

The total residential area of 2101.50 hectares, which constitutes 53. 64% of total urbanisable area by 2021 A.D. has been divided in sectors of various densities ranging from 150 to 250 persons per hectare. The density pattern arrived at is with a view to strike a balance between the aesthetics, social and functional values. Therefore, only that part of the town which is densely populated, with a density of 400 persons per hectare is proposed to be decongested by suitable conservative development and brought to a viable figure of 250 persons per hectare.

II. Commercial

Keeping in view the central location, potentialities of the area and existence of government land, the area near Deputy Commissioner residence has been earmarked for commercial use. In addition, two more areas have been reserved for commercial use, out of which one is located on Sirsa-Hisar road for storage and godown purpose and the other is near Mini-Secretariat, which will serve as a city-Centre. Beside existing commercial pockets, namely, new grain-market, and vegetable and timber market, two well-planned shopping centres at old bus-stand site (Government Land) and Old Hospital site Municipal Committee Land are under development. Besides this, Market Committee Sirsa has proposed commercial area of auto-market in an area of about 20 hectares, in Sector 10. City Centre is located in Sector 16.

III. Industrial

Keeping in view the inadequacy of planned area of the colonization department and present trend of development, three more industrial areas have been provided. As the trend of industrial growth is along Hisar road, major industrial area has been provided on Sirsa-Hisar road and along the proposed bye-pass, other two being on Dabwali road and Rania Road. The area on Dabwali road includes existing industries which have already come up. The new industrial area on Hisar and Rania roads have warehousing and storage facilities. Sufficient green buffer has been provided in between the residential and industrial zones. Total area under industrial use would be 673.52 hectares comprising 17.19% of total area under different land uses. Now an area of about 149.48 hectare has been acquired by Air-Force authorities for its extension.

IV. Transport and Communication

(i) Bus Stand

A well planned main Bus-Stand and its workshop has been constructed by the transport department in an area of 5.83 hectares on Sirsa-Hisar road. The proposed major road network system and the bye pass would further regulate the traffic of incoming and outgoing buses, as and when these come up.

(ii) Major road system

The proposed bye pass V-I road delineates the urbanisable area towards the North and East of the town. It shall divert the traffic of Dabwali-Hisar-Sulemanki road which at present passes through the town causing traffic congestion. With a view to have unhindered traffic flow on the National Highway, one overbridge has been proposed on Sirsa-Bhatinda railway line. In order to have a smooth traffic flow between two components of the town in the existing and the proposed one, another over bridge has been proposed on Sirsa-Hisar railway line near the general bus-stand. The other major roads and peripheral roads of the sectors have been planned on gridiron pattern. The land reservation for different types of roads is given below:-

V-1	Bye-Pass road, (V-IA, V-IB)	60 metres (Existing Width)
V-2	Ring Road	60 metres
V-3	Sector Peripheral road	30 metres

V. Public utilities

Two water-works are already working in the town. The water-works on Dabwali road caters to the population mostly in South-Western side of railway line, second water-works in an area of about16 hectares serves mainly the newly developed portion of the town in North-East of the Railway line. This water-works still has sufficient scope of expansion. However, another water-works shall be required during the plan period for which 32 hectares area has been earmarked in the north of Sector-24. The existing sewerage disposal works on Kelnia Road needs expansion, hence 20 hectares area is proposed for its expansion. An area of about 10 hectares has been proposed for solid waste disposal on Saidawali Road. The public health authorities are also required to prepare the storm water drainage plan for the town.

VI. Public and Semi Public Uses

In view of the location of the major institutions of town namely National College for men, mini-secretariat complex, as well as its suitability in relation to other uses public and semi-public uses have been provided mainly along Sirsa-

Barnala road. With a scope to accommodate future important institutions an additional area of 70 hectares has been provided. The District Jail is constructed in Sector 26.

VII. Open Spaces

Five major open spaces have been provided in the town at various places in addition to the green belt along bye-pass V-I road and the buffer green belt in between residential and industrial zone and the Bhamboor Sirsa Minor. These are:

1. Area of big earthen mounds in the south-west part of the town Sector-5
2. Bhadra Tank Complex, Sector-4
3. Park adjoining city Centre, Sector 15
4. Park adjacent to proposed residential sector 21 and bye-pass
5. Stadium complex in Mandi township, Sector 17

VIII. Agriculture Zone

A sizeable area has been reserved as agriculture zone. This zone will, however not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing villages contiguous to abadi-deh, if undertaken as a project approved or sponsored by Government and other ancillary allied facilities necessary for maintenance and improvement of this agriculture area. A 900 meters wide belt has been demarcated around air force station where no building activity, except with the permission of defence authorities, shall be allowed.

ZONING REGULATIONS

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations, which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major and uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

ANNEXURE B

Zoning Regulations:

Governing use and development of land in the controlled area Sirsa as shown in Final Development Plan Drawing No.DTP(SR) 626/03, dated the 11th August, 2003.

General:

(1) These Zoning Regulations, forming part of the development plan for the controlled areas, Sirsa shall be called Zoning Regulations of Development Plan for Sirsa Controlled Area.

(2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the development plan and shall be in addition to the requirements of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963), and the rules framed thereunder:

II. Definitions:

In these regulations:

(a) 'approved' means approved under the rules;

(b) 'building rules' means the rules contained in part VII of the rules;

(c) 'Drawing' means Drawing No. DTP(SR)626/03, dated the 11th August, 2003;

(d) 'Floor Area Ratio'(FAR) means the ratio expressed in percentage between the total floor area of a building on all floors and the total area of the site;

(e) 'Group Housing' shall be the buildings designated in the form of flatted development for residential purpose or any ancillary or appurtenant building including community facilities, public amenities and public utility as may be prescribed and approved by the Director, Town and Country Planning Haryana;

(f) 'Light Industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;

(g) 'Local Service Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;

(h) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;

(i) 'Extensive Industry' means an industry set up with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;

(j) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (if the cost of machinery is more than one crore rupees);

(k) 'Obnoxious or hazardous Industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;

(l) 'Material Date' means the date of publication of notification of various controlled area declared as under:

Serial No.	Name of the controlled area and notification No.	Material date
1.	Controlled Area notified vide Haryana Government Gazette notification No. 3870-2TCP-76/31809, dated the 22nd September, 1976 published on 28th September, 1976 and amending notification Haryana Government Gazette notification No.10DP-82/932, dated the 20th January, 1982, published on 9th March, 1982.	28th September, 1976

(m) 'Non-conforming use' in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan.

(n) 'Public Utility Service Building' means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;

(o) 'rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;

(p) 'Sector Density' and 'Colony Density' means the number of persons per hectare in sector area or colony area, as the case may be;

(q) 'Sector Area' and 'Colony Area' means the area of sector or of colony as bounded within the major road system shown on drawing;

Explanation:

(1) In the case of sector and on the approved layout plan of the colony in the case of colony including 50 percent land under the major roads surrounding the sector and excluding land under the major road system and the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.

(2) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the Zoning Plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed:

(r) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;

(s) The terms "Act", "Colony", "Coloniser", "Development Plan", "Sector" and "Sector Plan" shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and rules;

(t) "Farm House" means a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:-
(i) dwelling unit, i.e. main use;
(ii) farm shed i.e. Ancillary use.

Notes:

(1)The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause regarding "provision of farm house outside abadi-deh in rural/agricultural zone".

(2)The farm sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications.

(u) 'Ledge or Tand' means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;

(v) 'Loft':- An intermediary floor on a residual space in a pitched roof; above normal floor level with a maximum height of 1.5 meters and which is constructed or adopted for storage purposes;

(w) 'Mezzanine Floor':-An intermediate floor above ground level with area of mezzanine restricted to 1/3 of the area of that floor and with a minimum height of 2.2 metres;

(x) 'Subservient to Agriculture'- means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation's drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc;

(y) "Rural Industries Schemes" means industrials unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;

(z) "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;

(za) "Agro based industries" means an industrial unit, which uses food grain, fruits or Agro waste as a raw material; and

(zb) any other terms shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963).

(zc) "Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/ or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;

(zd) "Cyber Park/ Information Technology Park " means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;

(ze) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for neucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed.

III. Major Land Uses/Zone:

(i) Residential Zone
(ii) Commercial Zone
(iii) Industrial Zone
(iv) Transport and Communication Zone
(v) Public and Semi Public Zone (institutional Zone)
(vi) Public Utility Zone
(vii) Open Spaces Zone
(viii) Agriculture Zone

(2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

IV. Division into Sectors:

Major land uses mentioned at serial Nos.(i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V. Detailed land uses within major uses:

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI. Sectors not ripe for development:

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building there-on from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises:

(1) Change of land use and development in sectors which are reserved for the commercial zone and the semi-public zone shall be taken only and exclusively through the Government or a Government undertaking or a public authority approved by the Government in this behalf and no permission shall be given for development of any colony within these sectors.

(2) Notwithstanding the provision of clause (1) above, the Government may reserve at any time, any other sector for development exclusively by it or by the agencies mentioned above.

VIII. Land Reservations for Major Roads:

(1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:

Serial No.	Classification	Roads	Width of Road
1	V-I	Bye-pass road	60 meters
2	V-1(A)	Dabwali-Hisar-Sulemanki road (within municipal limit)	Existing width
3	V-1(B)	Barnala road (within municipal limit)	Existing width
4	V-2	Ring road	60 meters
5	V-3	Sector Peripheral road	30 meters

(2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.

IX. Industrial non-conforming uses:

With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director but not exceeding ten years; provided that the owner of the industry concerned:-

(a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;

(b) during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and

(c) no further expansion shall be allowed within the area of the non-conforming use.

X. Discontinuance of non conforming uses:

(1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.

(2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.

(3) After a lapse of period fixed under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

XI. The development to conform to sector plan and zoning plan:

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan:

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

(i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and

(ii) the plot is accessible through a roads laid out and constructed upto the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum size of plots for various types of building:

(1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

(i)	Residential plot	50 Square meters
(ii)	Residential plot unsubsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters

(iii) Shop-cum-residential plot	100 Square meters
(iv) Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
(v) Local service industry plot	100 Square meters
(vi) Light industry plot	250 Square meters
(vii) Medium industry plot	8000 Square meters

(2) The minimum area under a group-housing scheme will be 5 acres if it forms a part of a licensed colony and 10 acres if it is developed independently.

XIV. Site coverage, Height and bulk of building under various types of buildings.

Site coverage and the height upto which building may be erected within independent residential and industrial plots, shall be according to the provisions contained in Chapter VII of the rules. In the case of other categories, the maximum coverage and the floor area ratio, subject to architectural control, as may be imposed under regulation XVI shall be as under:

Serial Number	Type of use	Maximum Ground Floor Coverage	Maximum Floor Area Ratio	Remarks
1.	Group housing	35%	175	-
2.	Government offices	25%	150	-
3.	Commercial			
	(a)Integrated corporate	40%	150	The total area of the commercial pocket is to be considered as plotable area while working out the total plotted area of the sector
	(b) Individual site	100%	300	Only 35%of the total area of commercial pocket in which those sites have been planned be counted as plotted area for working out the plotable area of the sector
4.	Warehousing	75%	150	-

N.B: Basement floor shall be permitted as approved in the zoning plan. The basement shall not be used for storage purpose.

XV. Building lines in front and rear of building:

These shall be provided in accordance with rules 51, 52 and 53 of the rules.

XVI. Architectural control:

Every building shall conform to architectural control prepared under rule 50 of the rules.

XVII. Relaxation of agricultural zone:

In the case of any land laying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

(a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the coloniser has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the coloniser secures permission for this purpose as per rules.

(b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

Provided that:

(i) the land was purchased prior to the material date;

(ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;

(iii) the owner of the land secures permission for building as required under the rules;

(iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation:

The word 'Purchase' in the regulation shall mean acquisition of full proprietary right and no lesser title, such as agreement to purchase etc.

XVIII Density:

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated as prescribed for it in the drawing subject to a maximum of 20 percent variation allowed on either side of the prescribed sector density .

XIX. Provision of farm house outside Abadi-Deh in Agricultural Zone:

A farm house in rural zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

	Size of farm	**Maximum coverage on ground for dwelling unit (main building)**	**Maximum coverage on ground shed(ancillary building)**
(i) Site coverage	2 Acres	100 square metres	1 percent of the farm land (not more than 40 percent shall be used for labour/ servant quarters)

For every additional 0.25 acre,10 square metres in main building subject to maximum of 200 square metres.

	Maximum height	
	Main dwelling unit	Ancillary building
(ii) Height and storey	6 metres single storeyed	4 metres single storeyed

(iii) Set back:

It shall be atleast 15 metres away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:-

(a) Where the road is bye-pass to a scheduled road. 100 metres.
(b) Where the road is a scheduled road. 30 metres.
(c) Any other road. 15 metres.

(iv) Approach Road-

(a) The approach road to the farm shall have a minimum right of way to 13.5 metres (45feet).
(b) When the approach road serves more than one farm than the minimum right of way should be 18.30 metres (60 feet)

(v) Basement: Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.

(vi) Ledge, loft and Mezzanine floor Ledge, loft and Mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in part-II

(vii) Services, Water supply and drainage

(a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.

(b) Open Sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.

(c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Rules.

(d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilisation of the rural zone.

XX. Relaxation of development plan:

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

XXI. PROVISIONS OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/CYBER CITIES

(i) **LOCATION**

(a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only.

(b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial/Residential Zones abutting on V-1/M-1 and V-2/M-2 roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.

(c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government.

(ii) **SIZE**

Serial No.	**Type**	**Size**
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	Minimum 50 Acres

(iii) **MISCELLANEOUS**

I Parking

(a) One Equivalent Car Space for every 50 square meters of floor area shall be provided for parking in cyber park/Information Technology Park, Information Technology Industrial Unit and Cyber City.

(b) Three Tier basement for Information Technology Industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirement.

II Other Activities

(a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park.

(b) Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses.

(c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City.

(d) For a Cyber City Project if allowed in Agricultural /Rural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc.

III The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

APPENDIX A
CLASSIFICATION OF LAND USES

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		**Residential**	Residential Sector on neighborhood pattern
200		**Commercial**	
	210		Retail Trade

	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
300		**Industrial**	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
	340		Heavy Industry.
400		**Transport and Communication**	
	410		Railway Yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	430		Dockyards, Jetties
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
500		**Public Utilities**	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
600		**Public and semi public**	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650		Land belonging to defence
700		**Open Spaces**	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel filling stations and Bus Queue shelters
800		**Agricultural land**	
	810		Market Garden
	820		Orchards and Nurseries
	830		Land Under staple crops
	840		Grazing and Land pastures
	850		Forest Land.
	860		Marshy Land
	870		Barren Land
	880		Land under water

APPENDIX B

Uses	Conditions
I. RESIDENTIAL ZONE: (i) Residence (ii) Boarding House. (iii) Social community religious and recreational buildings (iv) Public Utility Building. (v) Educational Buildings and all types of school and college where necessary. (vi) Health Institutions. (vii) Cinemas (viii) Commercial and Professional offices. (ix) Retail shops and Restaurants. (x) Local service Industries. (xi) Petrol Filling Stations. (xii) Bus stops, Tonga, Taxi, Scooter and Rickshaw stand. (xiii) Nurseries and green houses. (xiv) Any other minor needs to ancillary to residential use	As required for the local need of major use and needs of the town at site approved by the Director in the sector/ colony plan.
(xv) Starred hotels (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide (xvii) Cyber Parks/Information Technology Park	As per the policy/ parameters decided by the Government
II. COMMERCIAL ZONE (i) Retail Trade. (ii) Whole sale Trade. (iii) Warehouses and storages. (iv) Commercial offices and Banks. (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing Residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like Theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis. (vii) Professional establishments. (viii) Residences on the first and higher floors. (ix) Local service industry. (x) Public Utility buildings. (xi) Petrol filling stations and service garages. (xii) Loading and unloading yards. (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, Tonga and rickshaw stand. (xiv) Town Parks. (xv) Any other use which the Director in public interest may decide	As required for the local need of major use at site earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies
III. INDUSTRIAL ZONE (i) Light industry (ii) Medium Industry (iii) Obnoxious and Hazardous Industry. (iv) Heavy Industry. (v) Service Industry. (vi) Warehouse and storage. (vii) Parking, loading and unloading area. (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand. (ix) Public Utility, community buildings and retail shops. (x) Petrol filling stations and service garages. (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director. (xii) Any other use permitted by the Director. (xiii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology	At sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies.

Industrial Units	
IV. TRANSPORT AND COMMUNICATION ZONE	
(i) Railway yards, railway station and siding. (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas. (iii) Airports and Air Stations. (iv) Telegraph offices and Telephone exchange. (v) Broadcasting stations. (vi) Televisions station. (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places. (viii) Petrol filling stations and Service Garages. (ix) Parking spaces ,bus stop /shelters, taxi, Tonga and rickshaw stand	At sites earmarked in the sector plan
V. PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES ZONE	
(i) Government offices ,Government Administration Centres, Secretariats and Police Station. (ii) Educational, cultural and Religious institutions. (iii) Medical Health Institutions. (iv) Civic/Cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly noncommercial nature. (v) Land belonging to defence. (vi) Any other use which Government in public interest may decide.	At sites earmarked in the sector plan
VI. OPEN SPACES	
(i) Sports ground, stadium and play grounds. (ii) Parks and green belts. (iii) Cemeteries crematories etc. (iv) Motor fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director (v) Any other recreational use with the permission of Director. (vi) Public utility services like transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads	At sites approved by Director
VII. PUBLIC UTLITIES	
(i) Water supply installations including Treatment plants. (ii) Drainage Sanitary installations. Disposal works. (iii) Electric Power plant and sub-station including Grid substation. (iv) Gas installations and Gas works.	At sites earmarked in the sector plan
VIII. USES STRICTLY PROHIBITED:	
(i) Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.	
IX. AGRICULTURE ZONE	
(i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry Farming. (ii) Village houses within Abadi-deh (iii) Farm Houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX. (iv) Afforestation development of any of the part for recreation. (v) Expansion of existing village continuous to abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored by the central Government, or State Government (vi) Milk chilling station and pasteuriation plant. (vii) Bus Stand and railway station. (viii) Air ports with necessary buildings. (ix) Wireless station. (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director. (xi) Weather stations	As approved by Director

(xii)	Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.	
(xiii)	Telephone and electric transmission lines and poles.	
(xiv)	Mining and extractions including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.	
(xv)	Cremation and burial grounds.	
(xvi)	Petrol filling station and service garages.	
(xvii)	Hydro electric/thermal power plant sub-station.	
(xviii)	Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of Director.	
(xix)(A)	Non Polluting industries registered as Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units Subject to one of the following conditions:- (i) Located within half kilometre belt encircling the existing village Abadi-deh and approachable from public road/rasta other than scheduled road, National Highway and State Highway. (ii) On Public road/rasta not less than 30 feet wide (other than scheduled roads. National Highway and State Highway) outside the half kilometer zone referred to in (1) above upto a depth of 100 metres Along the approach road. (B) Non-Polluting medium and large scale agro based industries on public roads/revenue rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State highway. (C) The site should not fall within 900 metres restricted belt around Defence installations.	As approved by Director
(xx)	Small Restaurants and Motels along National Highways	
(xxi)	Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers	
(xxii)	Any other use, which Government may in Public Interest, decide.	

APPENDIX -1

Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry.

(A) Computing Devices including:

Desktop
Personal Computer
Servers
Work-station
Nodes
Terminals
Network P.C
Home P.C.
Lap-top Computers
Note Book Computers
Palm top Computer/PDA

(B) Network Controller Card/ Memories including:

Network Interface Card(NIC)
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA
SIMMs Memory
DIMMs Memory
Central processing Unit (CPU)
Controller SCSI/Array
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

(C) **Storage Units including :**

Hard Disk Drives/Hard Drives
RAID Devices and their Controllers
Floppy Disk Drives
C.D. ROM Drives
Tape Drives DLT Drives/DAT
Optical Disk Drives
Other Digital Storage Devices

(D) **Other**

Key Board
Monitor
Mouse
Multi-media Kits

(E) **Printers and Output Devices including**

Dot matrix
Laserjet
Inkjet
Deskjet
LED Printers
Line Printers
Plotters
Pass-book Printers

(F) **Networking products including**

Hubs
Routers
Switches
Concentrators
Trans-receivers

(G) **Software including**

Application Software
Operating system
Middleware/Firmware

(H) **Power supplies to Computer Systems including:**

Switch mode power supplies
Uninterrupted Power supplies

(I) **Networking/Cabling and related accessories**

(related to IT Industry)
Fibre Cable
Copper Cable
Cables

Connectors, Terminal blocks
Jack panels, patch cord
mounting cord/wiring blocks
Surface mount boxes

(J) **Consumables including:**

C.D.ROM /Compact Disk
Floppy Disk
Tapes DAT/DLT
Ribbons
Toners
Inkjet Cartridges
Inks for Output devices

(K) **Electronic Components:**

Printed Circuit Board/populated PCB
Printed Circuit Board/PCB
Transistors
Integrated Circuits/ICs
Diodes/Thyristor/LED
Resistors
Capacitors
Switches(On/Off, Push button, Rocker, etc.)
Plugs/sockets/relays
Magnetic heads, Print heads
Connectors
Microphones/Speakers
Fuses

(L) **Telecommunication Equipment including:**

Telephones
Videophones
Fascimile machines/Fax cards
Tele-Printers/Telex machine
PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange
Multiplexers/Muxes
Modems
Telephone answering machines
Telecommunication Switching Apparatus
Anetna and Mast
Wireless datacom equipment
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network.. and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note: Services which would not be included are:-

(i) Remote production/manufacturing units
(ii) The Corporate offices of companies or their local branches
(iii) Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

(i) Back-Office Operations
(ii) Call Centres
(iii) Content Development or Animation
(iv) Data Processing
(v) Engineering and Design
(vi) Geographic Information System Services
(vii) Human Resource Services
(viii) Insurance Claim Processing
(ix) Legal Database
(x) Medical Transcription
(xi) Payroll
(xii) Remote Maintenance
(xiii) Revenue Accounting
(xiv) Supports Centres and
(xv) Web-site Services".

BHASKAR CHATTERJEE,
Financial Commissioner and Principal Secretary to
Government Haryana, Town and Country Planning Department.

SIRSA
EXISTING LAND USE PLAN
EXISTING FEATURES
CONTROLLED AREA BOUNDARY
MUNICIPAL BOUNDARY
ROAD
REVENUE RASTA
RAILWAY LINE
HIGH TENSION LINE
RIVER / MINOR
EXISTING LAND USE
RESIDENTIAL
COMMERCIAL MANDI, WARE HOUSES & STREET SHOPPING
INDUSTRIAL
TRANSPORT & COMMUNICATION
PUBLIC UTILITIES
PUBLIC & SEMI PUBLIC USES
OPEN SPACES
AGRICULTURAL LAND
N
SCALE:- 1CM.=300 MTR.
DRG. NO. D.T.P. SR. 13/76-A DT. 25.4.76 82
DRAWN BY
PLANNING ASSTT.
ASSTT. TOWN PLANNER
REGIONAL TOWN PLANNER
SENIOR TOWN PLANNER
CHIEF TOWN PLANNER
DIRECTOR
DEPTT. OF T&C PLG. HARYANA
TO DABWALI
TO BHATINDA
TO JHOMPRA
GHAGGAR RIVER
V. MIRPUR
SUKHCHAIN DISTY.
V. AHMADPUR
PROHIBITED AREA
V. HANDI KHERA
V. CHATTAR GARH
V. BAID WALA
SHAMSHA BAD
FROM KERANIA
FROM RANIA
V. KHAIRPUR
V. KANGANPUR
H.T. LINE
BAJEKAN
V. NATAR
V. SHAHPUR BEGU
NEJA KHERA
FROM SANIDAWALI
TO DELHI

SIRSA
FINAL DEVELOPMENT PLAN
FOR THE CONTROLLED AREA
SIRSA - 2021 A.D.
LEGENED
EXISTING FEATURES
MUNICIPAL BOUNDARY
EXTENDED MUNICIPAL BOUNDARY
CONTROLLED AREA BOUNDARY
ROAD
REVENUE RASTA
RAILWAY LINE / RLY. STN.
RIVER / MIN OR / DISTY
HIGH - TENSION LINE
VILLAGE BOUNDARY
MAIN CODE
SUB CODE
PROPOSALS
100 RESIDENTIAL
200 COMMERCIAL
210 RETAIL TRADE
220 WHOLE SALE TRADE
230 WARE HOUSES AND STORAGE
240 GOVT. OFFICE & BANKS
270 PROFESSIONAL ESTABLISHMENTS (CITY CENTRE)
300 INDUSTRIAL
310 SERVICE INDUSTRY
320 LIGHT INDUSTRY
330 EXTENSIVE INDUSTRY
340 HEAVY INDUSTRY
400 TRANSPORT & COMMUNICATION
410 RAILWAYS
420 BUS STAND
450 P&T TELEPHONE EXCHANGE
470 T.V. STATION
500 PUBLIC UTILITIES
510 WATER WORKS
520 SOLID WASED DISPOSAL SITE
530 GRID STATION
600 PUBLIC & SEMI PUBLIC USES
610 MINI SECRETARIAT COMPLEX
620 EDUCATION
630 MEDICAL
650 AIR FORCE STATION
700 OPEN SPACES
710 SPORTS ACTIVITIES
720 PARKS
730 OTHER RECREATIONAL USES
740 CEMETERIES CREMATORIES ETC.
800 AGRICULTURAL ZONE
SECTOR NUMBER
SECTOR DENSITY
CODE NUMBER
RECTANGLE NO
N
(IN ORIGIONAL DRG ONLY) SCALE 1" = 2640'
DRG. NO. D.T.P. (SR) 626 /03 DT. 11. 8. 03.
DRAWN BY:
ASSTT TOWN PLANNER (VACANT)
DISTT TOWN PLANNER
SENIOR TOWN PLANNER
CHIEF CO-ORDINATOR PLANNER N.C.R. HARYANA PANCHKULA
DEPTT. T. & C. PLG. HARYANA.
DIRECTOR TOWN & COUNTRY PLANNING HARYANA
V. NEJA DELA KHURD
V. MALE WALA
V. FAR WAIN
V. SAHARANI
GHAGGAR RIVER
TO BARNALA
V. KHAREKAN
DEFENCE LAND
V. NEJA DELA KALAN
SUSR CHAIN DISTY
V. KASAN KHERA
V. BANSUDHAR
V. AHMADPUR
V. CHAMAL
V. BAID WALA
V. SIKANDER PUR
V. KELNIA
FROM KELANIA
BUS STAND
V. MORE WALA
TO HISAR
V. BAJEKAN
TO BAJEKAN
SOLID WASED DISPOSAL SITE
V. NATAR
V. MOHAMADPUR
V. RANGRI KHERA
V. SHAH PUR BEGU
V. SAMIDAN WALI
V. NEJIA KHERA
TO LUDESAR
V. ARINAN WALI
CONTROLLED AREA DECLARED VIDE NOTIFICATION NO 3870-2 TCP-76/31849 DT. 23 SEPTEMBER 1976 PUBLISHED IN HARYANA GOVT. GAZETTE DT. 28 SEPTEMBER 1976 AND AMENDMENT VIDE NOTIFICATION NO. 100P-83/932 DATED 20TH JANUARY 1982 PUBLISHED IN HARYANA GOVT. GAZETTE ON 5TH MARCH 1982.